

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA DEL LIQUIDATORE
NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 17/2026

Liquidazione Controllata

-
-
-
-

Il sottoscritto Liquidatore Rag. Claudia Favagrossa

Visto il programma di liquidazione approvato in data 21 settembre 2026

DISPONE

la **prima** vendita senza incanto con modalità telematiche del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO N. 1

- **Piena proprietà opificio con area pertinenziale e piscina a Marnate (VA) Via Sele n. 301-341** della superficie commerciale di 2.049,53 mq., trattasi di CORPO a parte del complesso artigianale e uffici/residenziale risalente agli anni 70 – CORPO A, il tutto censito:

foglio 12 particella 574 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 13.824,94 euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 341, piano T-S1

- **Piena proprietà appartamento a Marnate (VA) Via Sele n. 301-341** della superficie commerciale di 151,62 mq., trattasi di appartamento in duplex composto da soggiorno, cucina, bagno e relativo disimpegno a piano terra; una scala di collegamento conduce al piano primo ed al disimpegno a due camere, un bagno ed un ripostiglio non autorizzato urbanisticamente, due balconi – CORPO B, il tutto censito:

foglio 12 particella 574 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano T-1

- **Piena proprietà appartamento a Marnate (VA) Via Sele n. 301-341** della superficie commerciale di 89,63 mq., l'accesso può avvenire dal capannone (zona uffici) e/o dal vano scala ad uso esclusivo con CORPO B che ha accesso da Via Sele. Trattasi di appartamento a piano primo composto da soggiorno/cottura ed un disimpegno a due camere e un bagno, un balcone – CORPO C, il tutto censito:

foglio 12 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano 1

- **Piena proprietà fabbricato accessorio per uffici tipo “chalet” a Marnate (VA) Via Sele n. 301-341** della superficie commerciale di 82,46 mq., l’accesso avviene da area di pertinenza comune di cui al sub 510. Trattasi di fabbricato tipo “chalet” autorizzato come “palazzina uffici”. Al piano terra un unico locale nel quale è stata compartimentata una piccola “sauna”. Il piano primo alloca due locali composti da soggiorno e cucina, oltre un disimpegno, un bagno e scala per accesso al piano secondo. Completa il piano un balcone coperto con scala esterna. Al piano secondo mansardato sono allocati due locali, un ripostiglio e un balcone – CORPO D, il tutto censito:

foglio 12 particella 574 sub. 504 (catasto fabbricati) , categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano T-1-2

Nella relazione di stima sono stati individuati vari corpi a formare il complesso in questione, corpi che hanno in comune il sub. 510 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1-2-504-508 CORTILE): il sub 510 consente l’accesso ad altri comparti di proprietà.

Ulteriori avvertenze:

Parti comuni ai CORPI A – B – C – D, del lotto 1, sono ricomprese nel Bene Comune non Censibile (BCNC) al sub 510, individuato nell’elaborato planimetrico protocollo n. VA0132848 del 02.11.2017.

Il sub 510 comprendente: l’area esterna pertinenziale ai fabbricati (in parte a verde e in parte a cortile, area di manovra automezzi e camminamenti), i cancelli d’ingresso pedonale e carraio, porzione di strada privata d’accesso (che consente l’accesso ad altre proprietà confinanti), vasca di raccolta acque.

Parti comuni al CORPO B e CORPO C, del lotto 1, sono ricomprese nel Bene Comune non Censibile (BCNC) al sub 511, individuato nell’elaborato planimetrico protocollo n. VA0132848 del 02.11.2017.

Il sub 511 comprendente: ingresso a piano terra della palazzina uffici/residenze ed il vano scala, della stessa palazzina, che unisce piano terra a piano primo.

La centrale termica ed il locale contatori del sub 508 sono ad uso comune ai CORPI A – B - C – D (il CORPO D non è servito di riscaldamento).

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta occupato dal debitore.

La liberazione avverrà secondo le modalità e nei termini previsti dalla legge e sotto la direzione degli organi della procedura.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta in data 30 luglio 2026 dall’Arch. Silvia Celestina De Risi che deve essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PREZZO BASE di Euro 832.000,00 (ottocentotrentaduemila/00)

Si precisa che, conformemente al disposto di cui all’art. 216, comma 7, CCII, potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 624.000,00 (seicentoventiquattromila/00) prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 832.000,00, prezzo minimo Euro 624.000,00** nel periodo compreso tra il giorno 30/11/2026 alle ore 12.00 ed il giorno 04/12/2026 alle ore 12.00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di **Euro 5.000,00**

LOTTO N. 2

Piena proprietà terreno boscato a Marnate (VA) Via Sele snc.

Trattasi di terreno in "ambito boscato" parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" ed in parte destinato all'allargamento sede stradale pubblica. Il terreno è composto da un unico mappale, ha forma rettangolare stretta ed allungata, identificazione catastale:

foglio 12 particella 24 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5.951 mq., reddito agrario 24,59 euro, reddito dominicale euro 26,12

Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta in data 30 luglio 2026 dall'Arch. Silvia Celestina De Risi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PREZZO BASE di Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00)

Si precisa che, conformemente al disposto di cui all'art. 216, comma 7, CCII, potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00) prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 34.000,00, prezzo minimo Euro 25.500,00** nel periodo compreso tra il giorno 30/11/2026 alle ore 12.00 ed il giorno 04/12/2026 alle ore 12.00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di **Euro 500,00**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE:

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- Gara telematica**: la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- Durata della gara**: la durata della gara è fissata in giorni 5 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- Prezzo base**: il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda.
- Esame dei beni in vendita**: i beni in vendita potranno essere visionati entro il 20/11/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it. Si invitano gli interessati alla visita di procedere alla **relativa richiesta almeno entro 5 giorni dal termine stabilito** per permettere l'organizzazione della visita.
- Registrazione su apposito sito e cauzione**: gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita

funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 25/11/2026 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico**. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive

- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al 10 % del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 120 giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, i **relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- | | |
|------------------------------------|----|
| • fino ad €. 300.000,00 | 3% |
| • da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • oltre €. 600.001,00 | 1% |

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Varese, 29 settembre 2026